

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第42號

上 訴 人 總圓建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 蔡尚文

訴訟代理人 洪翰中律師

邱俊諺律師

被上訴人 洪詩惠

邱云暄

張淳皓

許呈沅

李毓涵

詹家豪

鄭琪諭

劉克一

彭安樂

林俊男

洪哲薰

陳怡君

吳婉鈴

莊彤靖

黃元明

0000000000000000

0000000000000000

蕭竣元

0000000000000000

廖雅帝

0000000000000000

陳珮瑋

共 同

訴訟代理人 施廷勳律師
複代理人 張幸茵律師
被上訴人 黃信翰
林宏儒

上列當事人間給付遲延利息等事件，上訴人對於中華民國112年12月20日臺灣臺中地方法院112年度重訴字第206號第一審判決提起上訴，本院於113年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人黃信翰經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、被上訴人主張：

除被上訴人邱云暄、陳珮瑋外之其餘被上訴人洪詩惠、張淳皓、許呈沅、李毓涵、詹家豪、鄭琪諭、劉克一、彭安樂、林俊男、洪哲薰、陳怡君、吳婉鈴、莊彤靖、黃元明、蕭竣元、廖雅帝、黃信翰、林宏儒（上開18人下稱洪詩惠等18人；並與邱云暄、陳珮瑋，下合稱被上訴人）及訴外人林哲瑜（與洪詩惠等18人，下合稱買方）分別於附表一□欄所示時間，以附表一□欄所示金額，各向上訴人購買坐落彰化縣○○市○○段0000○0000○00000地號土地（下稱系爭土地）上起造建案名為「○○○」（下稱系爭建案）之附表一□欄之預售屋（下稱系爭預售屋），並同時按附表一□欄所示金額，向訴外人張廖貴裕購買系爭預售屋坐落之系爭土地應有部分，因而各與上訴人、張廖貴裕簽訂房屋預定買賣合約書、土地預定買賣合約書（下分稱系爭預售屋買賣契約、系爭土地買賣契約，合稱系爭買賣契約）。嗣邱云暄於民國107年1月31日自劉克一繼受戶別5A8之買賣契約（即附表一

編號2部分)，陳珮瑋於110年1月1日自林哲瑜繼受戶別11B6之買賣契約（即附表一編號17部分），前開受讓行為均有通知上訴人，且經上訴人同意。另許呈沅、李毓涵共同買受附表一編號4（戶別6A6）之房地；詹家豪、鄭琪諭共同買受附表一編號5（戶別6A9）之房地；蕭竣元、廖雅帝共同買受附表一編號16（戶別9B7）之房地，上開共同承買之人彼此間並無約定就各該系爭買賣契約之權利義務比例，故以2分之1比例為計算。兩造約定如附表二□欄所載之取得使用執照日期，且在各自系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定上訴人逾期未取得使用執照，每逾1日應按已繳「房屋價款」萬分之5單利計算遲延利息，但該約定對買方不利，而應以內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」（下稱預售屋應記載事項）第12條第2項規定之每逾1日應按已繳「房地價款」萬分之5單利計算遲延利息為補充，故以附表二編號□欄所示之逾期天數為基礎，按被上訴人各已繳「房地價款」如附表二□欄所示之金額之萬分之5單利計算遲延利息，被上訴人依系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定、預售屋應記載事項第12條第2項規定，請求上訴人給付逾期取得使用執照遲延利息金額即如附表二□欄所示。又上訴人於111年8月19日取得使用執照，依系爭預售屋買賣契約第14條第4項(四)款之約定，通知承買人交屋之最後期限為取得使用執照6個月內即112年2月18日，上訴人卻遲延4天至112年2月23日，始通知黃元明交屋，黃元明就附表一編號15之戶別9B1部分，於通知交屋前已繳自備款106萬元、已撥付銀行貸款498萬元，計已繳604萬元；就附表一編號15之戶別9B2已繳自備款99萬元、已撥付銀行貸款473萬元，計已繳572萬元，依系爭預售屋買賣契約第14條第4項第(四)款之約定，上訴人逾期通知交屋之遲延利息，以每逾1日依已繳房地價款之萬分之5單利計算之，則黃元明另得請求上訴人賠償逾期通知交屋遲延利息金額如附表二□欄所載。總計被上訴人得向上訴人請求之逾期取得使用執照遲延利息金額、逾

期通知交屋遲延利息金額分別如附表二□、□欄所載。爰依預售屋應記載事項第12條第2項、系爭預售屋買賣契約第12條第2項、第14條第4項(四)款等約定，提起本件訴訟，並聲明：上訴人應各給付被上訴人如附表二□欄所示之金額及自民事更正訴之聲明狀繕本送達翌日即112年10月27日起至清償日止按週年利率5%計算之利息（被上訴人逾上開聲明請求之金額及利息部分，經原審判決駁回，未據被上訴人提起上訴，非本院審理範圍，不予贅載）。

參、上訴人抗辯：

上訴人為求系爭建案穩固，於系爭建案開工後，因105年2月6日發生7級大地震，致臺南維冠金龍大樓倒塌，乃將系爭建案地基施工工法，從「鋼板樁」及安全支撐優化為更安全堅固之預壘樁及安全支撐，並發函告知被上訴人，因地質改良及地基強化，致需變更建照執照，竣工期由原先42個月延展至56個月，增加14個月施工期間（即附表三項次1所示），不可歸責於上訴人，不應計入逾期天數；系爭建案因鄰近民眾陳情，遭彰化縣政府勒令停工如附表三項次2所示之504天（停工次數及期間，詳如附表四所示），亦非可歸責於上訴人之事由，自不應計入逾期天數；又系爭建案施工期間，因強風、豪大雨、颱風等惡劣氣候之天數如附表三項次3部分，共38天，致上訴人不能施工，亦應將之扣除；再者，彰化縣政府因新冠肺炎疫情對營建業衝擊，於109、111年公告符合特定條件之建造執照有效期限展延1年如附表三項次4部分，亦應將之扣除。則扣除附表三項次1至4後，上訴人對被上訴人並無逾期取得使用執照之情事，亦無對黃元明有逾期通知交屋之情事。縱認有發生逾期取得使用執照之情事，亦應依系爭預售屋買賣契約約定，按已繳「房屋價款」計算遲延利息，且被上訴人請求逾期取得使用執照遲延利息過高，應予酌減。

肆、原審判決上訴人應各給付被上訴人如附表二□欄所示金額之本息。上訴人不服，提起上訴。兩造於本院聲明：

一、上訴人上訴聲明：

(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。

(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

二、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

伍、兩造不爭執之事項（本院卷一第207-212頁）：

一、附表一編號1、3-16分別於附表一所示時間、價格，向上訴人購買在系爭土地上起造系爭建案中如附表一所示「戶別」之系爭預售屋，並同時向系爭土地所有權人張廖貴裕購買系爭土地應有部分所有權，因而簽訂如原審甲證□至甲證□所示買賣契約。

二、附表一編號2之邱云暄於107年1月31日自原買受人劉克一繼受戶別5A8之系爭預售屋及系爭土地之買賣契約；附表一編號17陳珮瑋於110年1月1日自原買受人林哲瑜繼受戶別11B6之系爭預售屋及系爭土地之買賣契約，前開二人受讓各該系爭預售屋及系爭土地之買賣契約，上訴人均有受通知，且經上訴人同意。□

三、上訴人就系爭建案於104年領得建造執照，於105年有變更建造執照，並註明「原擋土安全措施為鋼板樁，變更為預壘樁；另施作地質改良」，竣工期限由開工日起42個月內變更為56個月內竣工（原審卷二第31、33頁）。上訴人於111年8月19日取得系爭預售屋之使用執照。

四、系爭預售屋買賣契約第12條第1項約定：「□本預售屋之建築工程，自民國104年12月1日前開工，並於民國年月日（各按附表二□欄約定取得使用執照日所示）前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照…」；同條第2項約定：「乙方（即賣方，以下同）如逾前款期間未取得使用執照，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5單利計算遲延利息予甲方（即買方，以下同）。…、第14條第4項第(四)款約定：「(四)乙方如未於領取使用執照6個月內通知

甲方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方」。

- 五、上訴人於111年8月19日取得使用執照，依系爭預售屋買賣契約第14條第4項第(四)款約定，112年2月18日（6個月內）為通知承買人交屋之最後期限。上訴人於112年2月23日發文函通知黃元明交屋，而至上訴人通知交屋前，黃元明就戶別9B1已繳自備款106萬元、已撥付銀行貸款498萬元，合計已繳604萬元；就戶別9B2已繳自備款99萬元、已撥付銀行貸款473萬元，合計已繳572萬元，2戶合計已繳價金1176萬元。
- 六、104年9月至111年9月期間，有如交通部中央氣象局發文日期112年7月6日發文字號中象參字第1120008313號函附件所示日期曾發生強風或豪雨或大雨或颱風警報（原審卷二第71-77頁）。上開期間共計停工38天（詳如附表三項次3所載），屬因天候之人力不可抗力事由，致上訴人不能施工，依系爭房屋預定買賣合約書第12條第1項但書(二)約定，應不計入天數。
- 七、上訴人因「損鄰事件」分別於附表四所示日期遭彰化縣政府勒令停工（原審卷二第129-131頁），各次停工及合計停工天數如附表四所示。
- 八、兩造對彰化縣政府以112年7月12日府建管字第1120271509號函文檢送之建造執照、歷次勒令停工、復工等相關資料無意見。
- 九、彰化縣政府曾為因應新冠肺炎對營建產業的衝擊，以109年5月27日府建管字第1090152057號及111年5月11日府建管字第1110168188號等公告（原審卷二第105-107頁），公告符合特定條件之建造執照或雜項執照原核定之建築期限，得自動展期1年（但關於「『建造執照有效期限』展延1年，是否等同上訴人有權對被上訴人主取得系爭預售屋使用執照之期限得延後1年？」及「上訴人就建造執照展延期限內應否對有何不可歸責於己致影響施工及天數之事實負舉證責任？」等情，被上訴人有爭執）。

陸、本院之判斷：

一、被上訴人主張兩造約定取得使用執照日如附表二□欄所載，而上訴人逾期取得使用執照起迄期間及天數如附表二□□欄所載等情，上訴人則否認其有逾期取得使用執照，並以前詞置辯。經查：

(一)因天災地變等人力不可抗力之事由，致乙方（即上訴人，下同）不能施工者，其停工期間；因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間，不計入取得使用執照之天數，系爭預售屋買賣契約第12條第1項第(二)、(三)款約定即明。

(二)上訴人辯稱附表三項次1至4所載之情事，係屬非可歸責於上訴人，不應計入取得使用執照之天數云云，為被上訴人所否認，茲就上訴人所辯各該事由，逐一析述如下：

1.關於附表三項次1之建造執照變更建造工法天數部分：

(1)上訴人雖辯稱其係因105年2月6日發生7級大地震致臺南維冠金龍大樓倒塌，乃變更系爭建案地基施工工法，因地質改良及地基強化，需變更建照執照，竣工期由42個月延展至56個月，增加14個月等情，固據其提出變更前後建造執照為證（原審卷二第31-33頁），惟系爭建案之施工工法本應符合當時之建築法規規定，而系爭建案是否因建築法規有變更致施工工法必須變更一情，上訴人並未舉證證明其取得系爭建案建造執照後有何因建築法令變更而致施工工法必須變更之事實；且依證人王森主建築師在臺灣臺中地方法院109年度訴字第1307號（下稱另案）審理時證稱：王森主建築師事務所所有受上訴人委託做建築規劃設計及監造之事宜，在該建案（指系爭建案）進行中，我們依建築師監造之行為去看現場時，發現基地之土質與局部鑽探報告之數據有所差異，擔心會對鄰地及建物之安全有所影響，乃請上訴人趕快做地質改良，維持基地內外及施工之安全，我們專業團隊及結構技師、建築師事務所，認為現場基地附近有排水排，原本鋼板樁之水密性效力比較差，建議上訴人變更為預壘樁，外側再

施作止水樁，對於水密性有較好之效果，施工時對基地內外施工之安全性可以提高；被告總圓公司在基地開挖前就決定，並委託我們去做變更，將工期由原先42個月延展至56個月，該項工法之變更會增加工期及成本等語（另案卷第349-350頁），並依上訴人提出致預購系爭建案客戶之函文，其中第2、3點載明：開工後因建築師建議進行土地改良強化，增加耐震度，以提供更高品質之住宅……，將原本地基之師工法從鋼板樁及安全支撐，幽化為預壘樁及安全支撐，輔以全區地質改良……因上述施工將增加1年6個月之工期等語（原審卷二第29頁），可知系爭建案係於上訴人開工後，因監造建築師發現基地土質與鑽探報告數據有差異，恐對鄰地及系爭建案建物之安全有影響，監造建築師乃建議上訴人做地質改良，上訴人因而變更施工工法，核與105年間臺南維冠金龍大樓因地震倒塌之事件，並無關聯性，足認系爭建案之建造執照因變更建照執照，竣工期由42個月延展至56個月部分，尚非屬因天災地變，或因政府法令變更，或有其他非可歸責於上訴人之事由發生，致上訴人不能施工。

(2)故上開竣工期間之展延天數，與系爭預售屋買賣契約第12條第1項第(二)、(三)款約定內容，並不相符。上訴人辯稱因變更建造執照所展延之竣工期14個月應不計入取得使用執照之天數云云，自非可採。

2.關於附表三項次2之因損鄰事件而停工天數部分：

兩造雖不爭執彰化縣政府就系爭建案有附表三項次2所示之勒令停工天數共504日，而歷次停工次數及天數如附表四所載等事實，惟依證人王森主建築師在另案證稱：經由監造人、營造廠技師，我們在現場勘驗，勘察所有鄰房受損及基地外圍之依系爭變化做整體性之評估，其中一次，我們還有請臺中市土地技師工會作現場擋土牆變位之觀測及安全支撐檢測，綜合以上認為對鄰房沒有立即性之安全危險時，我們出具安全鑑定報告書，報請彰化縣政府核准復工；多次遭停工都是因為相同之事由等語（另案卷第350-352頁）；及依

彰化縣政府檢送歷次停工資料（原審卷二第79頁；原審卷三全卷），可見系爭建案歷次停工原因係因上訴人施工損及鄰房，經鄰房所有權人提出陳情，由上訴人提出監造人建築師鑑定之安全鑑定書後，彰化縣政府始依彰化縣建築物施工損壞鄰房事件處理自治條例第5條、第6條規定備查同意復工。則系爭建案經彰化政府歷次勒令停工，既係因上訴人施工過程損及鄰房之事由而生，足認並非因發生天災地變等人力不可抗力之事由，亦非因政府法令變更等不可歸責於上訴人事由，則上訴人就附表三項次2之因損鄰事件而停工天數部分，與系爭預售屋買賣契約第12條第1項第(二)、(三)款約定內容，並不相符。上訴人辯稱因損鄰事件而停工天數，應不計入取得使用執照之天數云云，亦非可採。

3. 關於附表三項次3之天候因素部分：

系爭建案之建造執照係於104年9月24日核發，應於領照後6個月內開工（原審卷二第31頁），且依系爭預售屋買賣契約第12條第1項約定應於104年12月1日前開工（兩造不爭執事項四），則上訴人自領得建造執照後即可開工，而上訴人係於111年8月19日取得使用執照（兩造不爭執事項五），又兩造並不爭執104年9月至111年9月期間，有發生強風或豪雨或大雨或颱風警報之天數為38天，系爭建案共計停工38天之事實（兩造不爭執事項六），兩造均同意上開38天屬因天候之人力不可抗力事由，致上訴人不能施工，依系爭預售屋買賣契約第12條第1項第(二)款約定，得不計入取得使用執照之逾期天數。故上訴人辯稱附表三項次3之天候因素而停工38天部分，不應計入取得使用執照之逾期天數，堪予採認。

4. 關於附表三項次4之展延建造執照有效期限部分：

上訴人雖辯稱因新冠肺炎疫情而合於彰化縣政府規範，系爭建案取得使用執照之期間應延期1年等情，並提出彰化縣政府109年5月27日公告為證（原審卷二第105-107頁），惟依上開彰化縣政府公告內容，係為因應新冠肺炎對營造產業之衝擊，而僅就該縣政府所發給之建照執照或雜項執照之期限

予以延長，與領取使用執照期間並無關聯性，且我國新冠肺炎疫情，自109年1月21日發生首例以來，初期境內均管控良好，迄至110年5月15日（雙北地區）、5月19日（其他地區）始因疫情擴大而進入三級警戒，附表二編號1-3、6、7、9、11-13、15所示買賣雙方之系爭預售屋買賣契約第12條約定取得使用執照之日期均為108年11月30日前，該日期之前，並未發生新冠肺炎疫情，其餘買賣雙方約定取得使用執照之日期分別為109年12月30日及110年12月30日前，斯時新冠肺炎疫情固已發生，然上訴人並未表明其施作系爭建案期間，具體受新冠肺炎疫情影響之事實（例如：施工人員確診需進行隔離、引進外勞受防疫管理措施影響需進行檢疫等），亦未就各該受影響之事由提出相關事證為佐，尚難認有系爭預售屋買賣契約第12條第1項第(二)、(三)款所定事由，故上訴人此部分抗辯，自無足採。

5. 綜上，上訴人抗辯逾期取得使用執照起迄期間及天數部分，應扣除附表三項次3之天候因素而停工38天部分，應為可採。而被上訴人主張附表二□欄所載逾期取得使用執照起迄期間之天數，於扣除上開38天後即為附表二□欄所載之天數為兩造所不爭執，自堪採信。

二、被上訴人主張上訴人應依附表二編號□欄所示之逾期天數，按被上訴人各已繳「房地價款」如附表二□欄所示金額之萬分之5單利計算遲延利息即附表二□欄所載等語，被上訴人則否認應依被上訴人各已繳「房地價款」為計算基礎，並辯稱應依被上訴人各已繳「房屋價款」為計算之云云。經查：(一)按為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法。有關消費者之保護，依本法之規定，本法未規定者，適用其他法律，消費者保護法（下稱消保法）第1條定有明文。次按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第1項公告之定型化契約，其定型

化契約條款無效。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效，消保法第17條第1項、第4項前段、第5項、第16條前段分別定有明文。又消保法第17條之規範目的，係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，由中央主管機關依據上開規定授權，公告特定行業之契約應記載或不得記載之事項，如該特定行業之定型化契約如有違反不得記載之事項者，其條款為無效，但除去該條款契約亦可成立者，該契約之其他部分仍為有效。反之，如有應記載之事項而未為記載時，則應由中央主管機關所公告之應記載事項予以填補。

(二)上訴人與買方所簽訂之系爭預售屋買賣契約，係由上訴人預先擬定，其內容並未與買方個別為客製化約定，核屬定型化契約而有消保法之適用。依前揭說明，系爭預售屋買賣契約如有應記載之事項而未為記載者，應由中央主管機關所公告之應記載事項予以填補，並構成買賣契約內容之一部；如有不得記載事項，則僅該條款無效。

(三)系爭預售屋買賣契約第12條第2項前段約定：「乙方如逾前款期間未取得使用執照，每逾一日應按已繳『房屋』價款萬分之5單利計算遲延利息予甲方。…」，對照系爭預售屋買賣契約簽訂時，內政部於103年4月28日以內政部內授中辦地字第1036650687號，及於109年12月25日以內政部台內地字第1090147669號公告修正之預售屋應記載事項，就逾期取得使用執照及逾期交屋之違約罰則，均規定於第12條第2項：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳『房地』價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」，則系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定內容，並未將買方已繳之土地價款一併納入計算，將導致在計算逾期罰款時之數額相對減少，而對消費者有所不利，一般消費者購置預售屋，實係同時購買建商所規劃建物及坐落基地之持

分，實際僅與建商磋商，雖建商、地主各以自己名義與買受人締約，惟消費者所重視者為房地之整體，且無從得悉或過問建商、地主在該二紙契約，係如何決定房屋、土地價款之分配比例，而地主既出名立約，必因預售屋建案，基於建商之規劃、興建、銷售朋分利益，並待日後完銷、履約後循合建之內部關係，互相結算，倘認建商、地主得因房屋、土地形式上如何立約，即就土地部分排除不適用內政部公告之應記載、不得記載事項，勢必造成建商、地主逕以調配房屋、土地價金比例，造成消費者實際無法依預售屋應記載事項第12條第2項約定，取得「每逾1日應按已繳『房地』價款萬分之5單利計算」之遲延利息，難以發揮消保法第17條規範意旨係為授權主管機關公告上開事項，以達保護消費者之效果。故系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定，既有漏未將買方已繳之土地價款一併納入計算之情事，則應以預售屋應記載事項第12條第2項規定內容為系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定事項之填補，而依「每逾1日應按已繳『房地』價款萬分之5單利計算」之遲延利息為計算。從而，被上訴人以上訴人未依約定期限取得使用執照，依系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定、預售屋應記載事項第12條第2項規定，主張以每逾1日應按被上訴人各已繳『房地』價款萬分之5計算之遲延利息，即屬有據。

(四)上訴人未於約定期日（108年11月30日、109年12月30日及110年12月30日）前取得使用執照，以附表二編號□欄所示之逾期天數為基礎，按上訴人所不爭執之被上訴人各已繳「房地價款」如附表二□欄所示之金額，依萬分之5單利計算遲延利息，被上訴人主張逾期取得使用執照遲延利息金額即如附表二□欄所示，核屬有據。

(五)又遲延利息，乃債務人對於以支付金錢為標的之債務，在給付遲延中應支付之利息。而違約金，乃當事人為確保契約之履行，約定債務人於債務不履行時，應支付之金錢或其他給付（最高法院97年度台上字第579號裁判要旨參照）。系爭

預售屋買賣契約第12條第2項約定之用語固載為「遲延利息」，惟該條第1項係在約定上訴人應完工及取得使用執照之期限，而上訴人上開依約應完工時期並取得使用執照之義務，並非以支付金錢為標的之債務，故該條第2項約定所稱之「遲延利息」，係指上訴人未依約定期限完工及取得使用執照而發生給付遲延時，應賠償被上訴人之金額，係屬於上訴人於債務不履行時，應支付違約金之性質。而基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範。而當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，分別為民法第250條第1項、第2項前段所明定。違約金額是否相當，依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定（最高法院109年度台上字第3213號裁判意旨參照）。上訴人雖抗辯被上訴人請求逾期取得使用執照遲延利息如附表二□欄所示金額過高而應予酌減云云，惟上訴人為系爭建案之建商，對預售屋應記載事項及系爭預售屋買賣契約第12條第1項約定之履約期限於締約前即屬知悉，應已考量影響其遵期履約能力之各項主、客觀因素，上訴人本於其自由意志及營建專業評估後，而與買方為逾期取得使用執照之賠償違約金約定，並以買方於上訴人取得使用執照前已繳之房地價款之萬分之5單利計算之，所採用之計算比例並無失當，亦難認有何違約金約定過高之情事，兩造自應受該約定及預售屋應記載事項之拘束。上訴人抗辯應予酌減違約金云云，難認有據。

(六)從而，被上訴人依系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定及預售屋應記載事項第12條第2項規定，請求上訴人給付如附表二□欄所示之逾期取得使用執照遲延利息，即有理由。

三、黃元明主張上訴人逾期通知交屋，上訴人應給付逾期通知交屋之遲延利息如附表二□欄所載金額一情，為上訴人所否認。經查：

(一)系爭預售屋買賣契約第14條第4項第(四)款約定：「乙方應於領得使用執照6個月內，通知甲方進行交屋…(四)乙方如未於領取使用執照6個月內通知甲方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方。」。

(二)上訴人係於111年8月19日取得使用執照，依前揭約定至遲應於112年2月18日通知進行交屋，而上訴人並不否認其遲至112年2月23日始通知黃元明交屋之事實（兩造不爭執事項五），堪以認定上訴人通知黃元明交屋之日期已逾4日。

(三)又上訴人在112年2月23日通知黃元明交屋前，黃元明就附表二編號15之戶別9B1部分，已繳納604萬元；就戶別9B2部分已繳納572萬元情，亦為上訴人所不爭執（兩造不爭執事項五），則黃元明依系爭預售屋買賣契約第14條第4項第(四)款約定，請求上訴人給付如附表二□欄所載金額，亦屬有據。

四、從而，被上訴人依預售屋應記載事項第12條第2項規定及系爭預售屋買賣契約第12條第2項，及黃元明依第14條第4項第(四)款約定，主張上訴人應給付被上訴人之逾期取得使用執照遲延利息金額、逾期通知交屋遲延利息金額，合計如附表二□欄所載，核屬有據。至於上訴人另抗辯被上訴人就附表二□、□欄所為之請求為「遲延利息」，依民法第233條第2項規定，不得就利息再為請求遲延利息云云，查系爭預售屋買賣契約第12條第2項約定之「遲延利息」係違約金之性質，已如前述，而同契約第14條第4項約定之「遲延利息」部分，亦屬約定上訴人逾期通知交屋之違約金性質，均非就交付金錢為標的之債務於給付遲延時約定之遲延利息，自無民法第233條第2項規定之適用，上訴人此部分抗辯，並不可採。

五、綜上，被上訴人依預售屋應記載事項第12條第2項規定及系爭預售屋買賣契約第12條第2項，及黃元明依第14條第4項第

(四)款約定，請求上訴人給付被上訴人如附表二□欄所所示金額，及均自民事更正訴之聲明狀繕本送達翌日即112年10月27日（原審卷二第197-199頁）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就上開應予准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並就此部分判決為兩造附條件之准、免假執行宣告部分，尚無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回其上訴。

柒、本件事證已為明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張，經斟酌後，核與判決結果不生影響，不另論述，附此敘明。

捌、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 6 月 21 日
民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭
法官 鄭舜元
法官 林孟和

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 郭蕙瑜

中 華 民 國 113 年 6 月 24 日

附表一

編號	姓名 □	戶別 □	簽約日期 □	房屋價款 □	土地價款 □	買賣總價 □	備註 □
1	洪詩惠	5A5	104.10.09	340萬元	340萬元	680萬元	
2	邱云暄	5A8	104.10.08	374萬元	374萬元	748萬元	繼受自劉克一
3	張淳皓	5A9	105.10.03	375萬元	375萬元	750萬元	
4	許呈沅 李毓涵	6A6	108.07.15	370萬元	370萬元	740萬元	共同承買
5	詹家豪 鄭琪諭	6A9	108.06.15	390萬元	390萬元	780萬元	共同承買
6	劉克一	7A8	104.10.08	380萬元	380萬元	760萬元	
7	彭安樂	9A1	105.08.26	425萬元	425萬元	850萬元	
8	黃信翰	11A8	109.07.14	403萬元	403萬元	806萬元	
9	林俊男	13A2	106.03.11	425萬元	425萬元	850萬元	
10	洪哲薰	13A6	108.09.01	390萬元	390萬元	780萬元	
11	陳怡君	6B2	104.10.11	296萬元	297萬元	593萬元	
12	吳婉鈴	6B3	104.11.19	291萬元	292萬元	583萬元	
13	莊彤靖	6B6	104.10.13	239萬元	240萬元	479萬元	
14	林宏儒	6B7	109.11.01	269萬元	269萬元	538萬元	
15	黃元明	9B1 9B2	104.10.12	305萬元	305萬元	622萬元	
16	蕭竣元 廖雅帝	9B7	110.01.18	305萬元	305萬元	593萬元	共同承買
17	陳珮璋	11B6	109.11.01	279萬元	279萬元	610萬元	繼受自林哲瑜
合計				6158萬元	6162萬元	1億2320萬元	

附表二

編號	姓名	戶別	約定取得 使用執照日	計算逾期取 得使用執照 遲延利息起 訖日	逾期取得 使用執照 遲延天數	取得使用執照 前已繳房地價 款	逾期取得使 用執照遲延 利息	逾期通知 交屋遲延 利息	合計
1	洪詩惠	5A5	108.11.30前	108.11.30- 111.08.18	955天	113萬7800元	54萬3300元	---	54萬3300元
2	邱云暄	5A8	108.11.30前	108.11.30- 111.08.18	955天	111萬3021元	53萬1468元	---	53萬1468元
3	張淳皓	5A9	108.11.30前	108.11.30- 111.08.18	955天	120萬6661元	57萬6181元	---	57萬6181元
4	許呈沅 李毓涵	6A6	109.12.30前	109.12.30- 111.08.18	559天	135萬6661元	18萬9593元	---	18萬9593元
							18萬9593元		18萬9593元
5	詹家豪 鄭琪諭	6A9	109.12.30前	109.12.30- 111.08.18	559天	139萬6661元	19萬5183元	---	19萬5183元
							19萬5183元		19萬5183元
6	劉克一	7A8	108.11.30前	108.11.30- 111.08.18	955天	111萬6661元	53萬3206元	---	53萬3206元
7	彭安樂	9A1	108.11.30前	108.11.30- 111.08.18	955天	130萬6661元	62萬3931元	---	62萬3931元
8	黃信翰	11A8	110.12.30前	110.12.30- 111.08.18	194天	142萬6661元	13萬8386元	---	13萬8386元
9	林俊男	13A2	108.11.30前	108.11.30- 111.08.18	955天	135萬2821元	64萬5972元	---	64萬5972元
10	洪哲薰	13A6	109.12.30前	109.12.30- 111.08.18	559天	141萬6661元	39萬5957元	---	64萬5972元
11	陳怡君	6B2	108.11.30前	108.11.30- 111.08.18	955天	122萬0021元	58萬2560元	---	58萬2560元
12	吳婉鈴	6B3	108.11.30前	108.11.30- 111.08.18	955天	94萬6661元	45萬2031元	---	45萬2031元
13	莊彤靖	6B6	108.11.30前	108.11.30- 111.08.18	955天	52萬6661元	25萬1481元	---	25萬1481元
14	林宏儒	6B7	110.12.30前	110.12.30- 111.08.18	194天	88萬元	8萬5360元	---	8萬5360元
15	黃元明	9B1	108.11.30前	108.11.30- 111.08.18	955天	100萬6661元	48萬0681元	1萬2080元	49萬2761元
		9B2	108.11.30前	108.11.30- 111.08.18	955天	63萬元	30萬0825元	1萬1440元	31萬2265元
16	蕭竣元 廖雅帝	9B7	110.12.30前	110.12.30- 111.08.18	194天	108萬6271元	5萬2684元	---	5萬2684元
							5萬2684元		5萬2684元
17	陳珮瑋	11B6	110.12.30前	110.12.30- 111.08.18	194天	99萬1771元	9萬6202元	---	9萬6202元
備註	計算式： 上開編號15黃元明之欄即「逾期通知交屋遲延利息」=已繳房地價款 \square 萬分之5 (1)戶別9B1：「已繳房地價款604萬元 \square 萬分之5」 \square 4天=1萬2080元。 (2)戶別9B2：「已繳房地價款572萬元 \square 萬分之5」 \square 4天=1萬1440元。								

附表三□

項次	項目	天 數
1	建造執照變更建造工法天數	420 (14個月)
2	因鄰損檢舉停工日數	504
3	強風、豪大雨、颱風日數	38
4	彰化縣政府公告延長建造執照有效期限	365 (1年)
合計		1,331

說明：

1. 強風日期為2天：

104年9月28日、105年9月27日。

2. 豪大雨日期為17天：

106年6月3日、106年6月15日、106年6月17日、106年6月18日、106年7月7日、106年7月31日、107年7月2日、107年8月24日、108年6月12日、108年8月12日、108年8月15日、108年8月16日、110年5月30日、110年6月21日、110年6月22日、111年5月27日、111年8月3日。

3. 發布颱風警報日期為22天：

104年9月27日-29日、105年7月7日-9日、105年9月13日-15日、105年9月26日-28日、106年7月28日-31日、107年7月10日-11日、108年8月23日-24日、110年9月11日-12日。

4. 扣除重複之104年9月28日、105年9月27日、106年7月31日。

5. 總計為38天。

附表四

編號	停工日期	復工日期	天數
1	105年5月30日	105年8月22日	84
2	106年3月30日	106年5月8日	39
3	107年3月26日	107年5月14日	49
	107年4月12日	107年5月14日	
4	108年11月7日	109年2月14日	99
	108年11月29日	109年2月14日	
5	109年5月19日	109年6月9日	21
6	109年12月31日	110年7月31日	212
合計			504